

ATU 1

Corso Europa - stabilimento Citterio

SUPERFICIE AREA	25.000 m ²
CESSIONI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEL LOTTO O IN PROSSIMITA' DI QUESTO	16.200 m ²
SL REALIZZABILE TOTALE	IPOTESI 1: 32.000 m ²
	IPOTESI 2: 25.000 m ²
DESTINAZIONE D'USO IN PROGETTO	Usi prevalentemente residenziali, MSV tipo 1 (sdv <= 1200 mq)

Prescrizioni

L'ambito di trasformazione concerne lo storico stabilimento dell'azienda Giuseppe Citterio S.p.a., ove ancora si trovano i suoi uffici direzionali ed amministrativi. È composto da due aree: quella a ridosso del cimitero e inclusa nella fascia di rispetto del medesimo, addebita a parcheggi e deposito a cielo aperto, e l'area compresa fra via Tavecchia, via Lainate e Ratti dove si trova lo stabilimento. Il cambio di destinazione d'uso per funzioni diverse da quelle autorizzate o condonate dei volumi e le superfici lorde esistenti è problematico, data la loro entità, rispetto ai caratteri del contesto urbano, i livelli di accessibilità che è in grado di garantire la rete viaria e la dotazione di servizi esistenti. Daltronde, il vecchio stabilimento aveva caratteristiche fisiche e spaziali modellate sulle esigenze produttive che non sono facilmente riutilizzabili per attività diverse da quelle originali. Per queste ragioni, il Documento di Piano prospetta due tipi d'intervento a seconda che si decida di mantenere parte degli immobili esistenti, alcuni dei quali interamente in cemento armato, o che si proceda alla demolizione degli stessi (fatta eccezione per l'edificio icona dell'azienda oggi utilizzato come uffici).

Ipotesi 1 - Mantenimento (sostanziale) degli immobili esistenti

Si prevede: il mantenimento della palazzina per uffici (edificio A), per la quale è prevista la conservazione dell'involucro esterno e la relativa caratterizzazione architettonica (geometria delle bucature, materiali di facciata, coperture, etc.); della torre per la stagionatura dei salumi di nove piani fuori terra, interamente in cemento armato, per la quale si prevede la trasformazione attraverso rifunionalizzazione sia degli interni sia delle facciate esterne (edificio C). Il mantenimento o la demolizione dell'edificio a forma di "L" fronteggiante il Parchetto Corpo Alpini (edificio B) dell'attuale edificio residenziale (villa) e degli accessori presenti è demandata ai successivi atti di pianificazione.

Il corpo di fabbrica contrassegnato con la lettera D, che cinge la torre per la stagionatura dei salumi, anch'esso in cemento armato, potrà essere demolito poiché la sua profondità limita fortemente molte possibilità d'uso e, in particolare, quelli residenziali. Fra gli edifici mantenuti e le nuove costruzioni la capacità edificatoria prevista dal documento di piano è di 32.000 mq.

Ipotesi 2 - Demolizione (sostanziale) degli immobili esistenti

Fermo restando l'obbligo di mantenere l'attuale palazzina per uffici (edificio A), per la quale è prevista la conservazione dell'involucro esterno e sua relativa definizione architettonica (geometria delle bucature, materiali di facciata, coperture, etc.), è ammessa la demolizione di tutti gli immobili presenti nel lotto e la realizzazione di una edificabilità complessiva non superiore a 25.000 mq.

Prescrizioni per entrambi le ipotesi

Qualunque sia la scelta operata, l'intervento è subordinato:

- alla redazione di uno studio di impatto viabilistico che verifichi:
 - la sostenibilità della rete esistente rispetto ai carichi previsti dall'intervento e individui i relativi interventi migliorativi;
 - la possibilità di pedonalizzare interamente o parzialmente la viabilità carrabile lungo il tratto di via Lainate prospiciente il Santuario della Madonna Addolorata e il Collegio dei Padri Oblati, ai fini di valorizzarne la presenza. Questo tratto della via Lainate dovrà comunque assumere un carattere marcatamente pedonale, ancorché non interamente vietato al traffico automobilistico;
 - l'opportunità di deviare i flussi che attraversano via Lainate lungo via Tavecchia e via Ratti con la realizzazione di una nuova viabilità posta al confine nord-est del lotto o altra soluzione;
 - la ridefinizione dell'intersezione Ratti-Corso Europa.

Le opere giudicate opportune e necessarie riguardanti la viabilità e gli spazi pedonali sono a totale carico dell'operatore.

- Servizi. L'intervento è subordinato:
 - alla cessione quale dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale del comparto prospiciente il cimitero (circa 8200 mq) da dedicarsi a parco ed eventualmente, in parte, a parcheggio.
 - alla cessione quale standard aggiuntivo di un'ulteriore area verde da dedicare a parco, anche all'esterno dell'ambito di trasformazione, che abbia un'estensione non inferiore a 8000 mq. Tale superficie potrà essere ceduta in proprietà, in diritto di superficie o con altra formula che ne garantisca l'uso pubblico anche regolamentato (apertura, chiusura, manutenzione).
- È ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita di tipo 1 (sdv <= 1200 mq) e di una superficie lorda per usi esclusivamente commerciali non superiore a 2000 mq.
- È prevista la realizzazione di una struttura aperta al pubblico e dedicata alla storia e alla produzione del salumificio Giuseppe Citterio S.p.a. con vendita al dettaglio e somministrazione di cibi e bevande, avente una superficie lorda non inferiore a 300 mq. La superficie dedicata a tale uso è da considerarsi aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria prevista dall'ambito e di quanto specificato al precedente comma C (eventuali usi commerciali). I successivi atti autorizzativi definiranno se tale spazio è da considerarsi servizio d'interesse pubblico e generale ai sensi del comma 9, articolo 10 della Legge Urbanistica Regionale, 12 marzo 2005, n.12.

Il progetto riguardante le opere di demolizione e di sistemazione dell'area - in particolar modo riguardante le edificazioni prospicienti il Santuario della Madonna Addolorata e il Collegio dei Padri Oblati e gli spazi a questi attigui - dovrà essere concordato o comunque inviato per conoscenza alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano.

Nelle more dell'attuazione dell'ambito di trasformazione sono ammessi: per gli immobili esistenti le opere fino alla ristrutturazione edilizia, ma nel rispetto delle destinazioni d'uso assentite dai titoli edilizi legittimamente rilasciati o condonati; è vietata la demolizione dell'edificio di cui alla lettera A; la realizzazione del punto aperto al pubblico dedicato alla storia e alla produzione del salumificio Giuseppe Citterio Spa di cui alla precedente lettera "d" e gli edifici di nuova realizzazione o gli eventuali ampliamenti di quelli esistenti non potranno avere una altezza superiore a 47 metri¹

¹ modifiche derivanti da osservazione n. 75